

# Cosa prevede il Piano regolatore generale di Roma per il Centro Storico

Pagina 1 di 33

*Dal Manifesto di Carteinregola*

*A chi con l'alibi della mancanza di soldi, o dell'urgenza, o della burocrazia inventa deroghe, varianti, pareri, emergenze, regimi speciali, commissari...*

***La terza Regola è che le Regole e soprattutto le eccezioni alle regole***

***devono essere chiare per tutti.***

Ovvero

essere applicabili “*a prescindere*” dall'intervento umano

*Ricordatevi della povera area verde di Via Tripoli*

Il discorso sarebbe lungo ma credo che ci siamo capiti.

## *1 - Le definizioni*

### **1.1 - “Centro storico”**

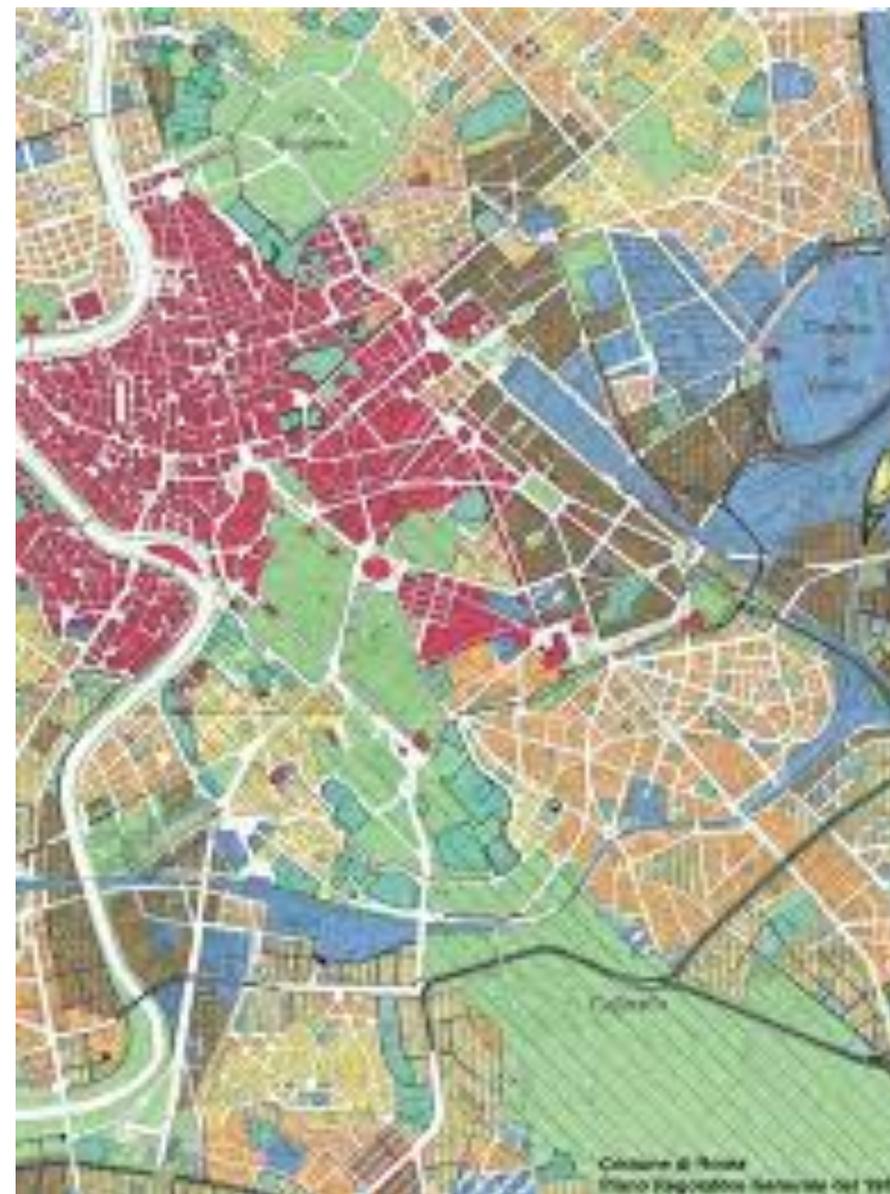
Nel Prg del 1962 il termine

**(Centro storico)**

Compare tra parentesi. come

**Zona di “Conservazione e risanamento”**

individuata con la lettera **A** e il colore rosso carminio.



## 1.2 La zona omogenea di tipo “A”

Definizione nazionale

Sarà con il **D.IM. 1444/1968** a classificare con la medesima prima lettera dell'alfabeto: “**A** - *le parti del territorio interessate da **agglomerati urbani** che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;*”

**Limiti di densità edilizia** per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria **non debbono superare quelle preesistenti**,

- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria **non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona** e, in nessun caso, **i 5 mc/mq**;

### 1.3 - Regione Lazio legge n. 38 del 22 dicembre 1999

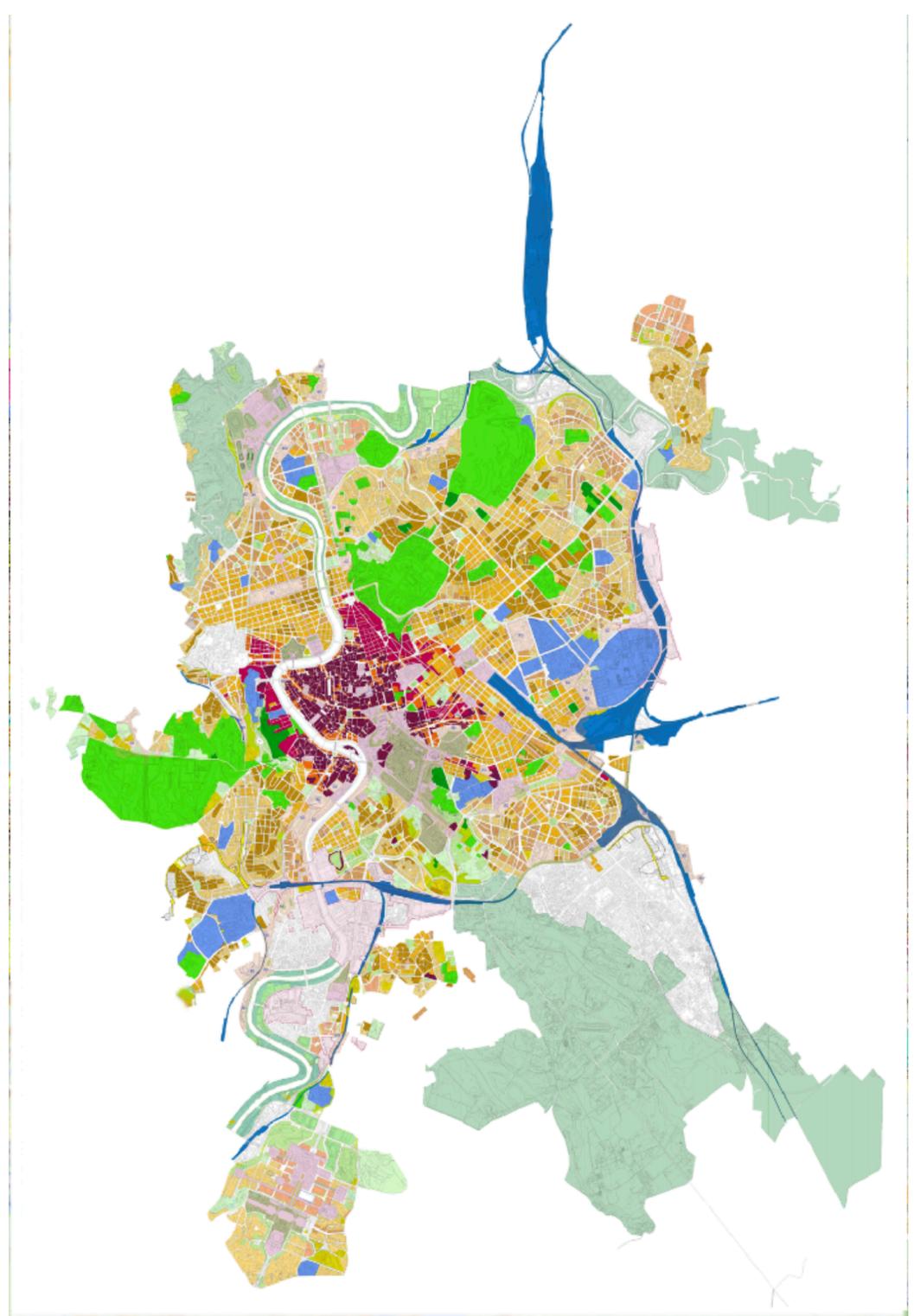
Art. 60 -“1. **Sono centri storici** gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee. Essi si individuano come strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inediti. **La loro perimetrazione**, in assenza di documentazione cartografica antecedente, **si basa sulle configurazioni planimetriche illustrate nelle planimetrie catastali redatte dopo l'avvento dello stato unitario**. L'eventuale sostituzione di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri indicati per eseguire la perimetrazione.”

## *Il Prg 2003-2008*

### **1.4 - La città storica**

*“Città storica” con cui “si intende l’insieme integrato costituito dall’area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell’espansione ottonevicesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell’intero territorio comunale, che **presentano una identità storico-culturale** definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei **caratteri morfogenetici** e strutturanti dell’impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d’uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.”*

Comprende **4.987 ha** pari al 3,87% dei 129.000 ha totali dell'intero Comune, vivono 629.725 abitanti pari al 22,95% del totale (1998), Con una densità di **126 Ab/ha** la maggiore rispetto a tutte le altre componenti del sistema insediativo nonostante la rilevante presenza di uffici.

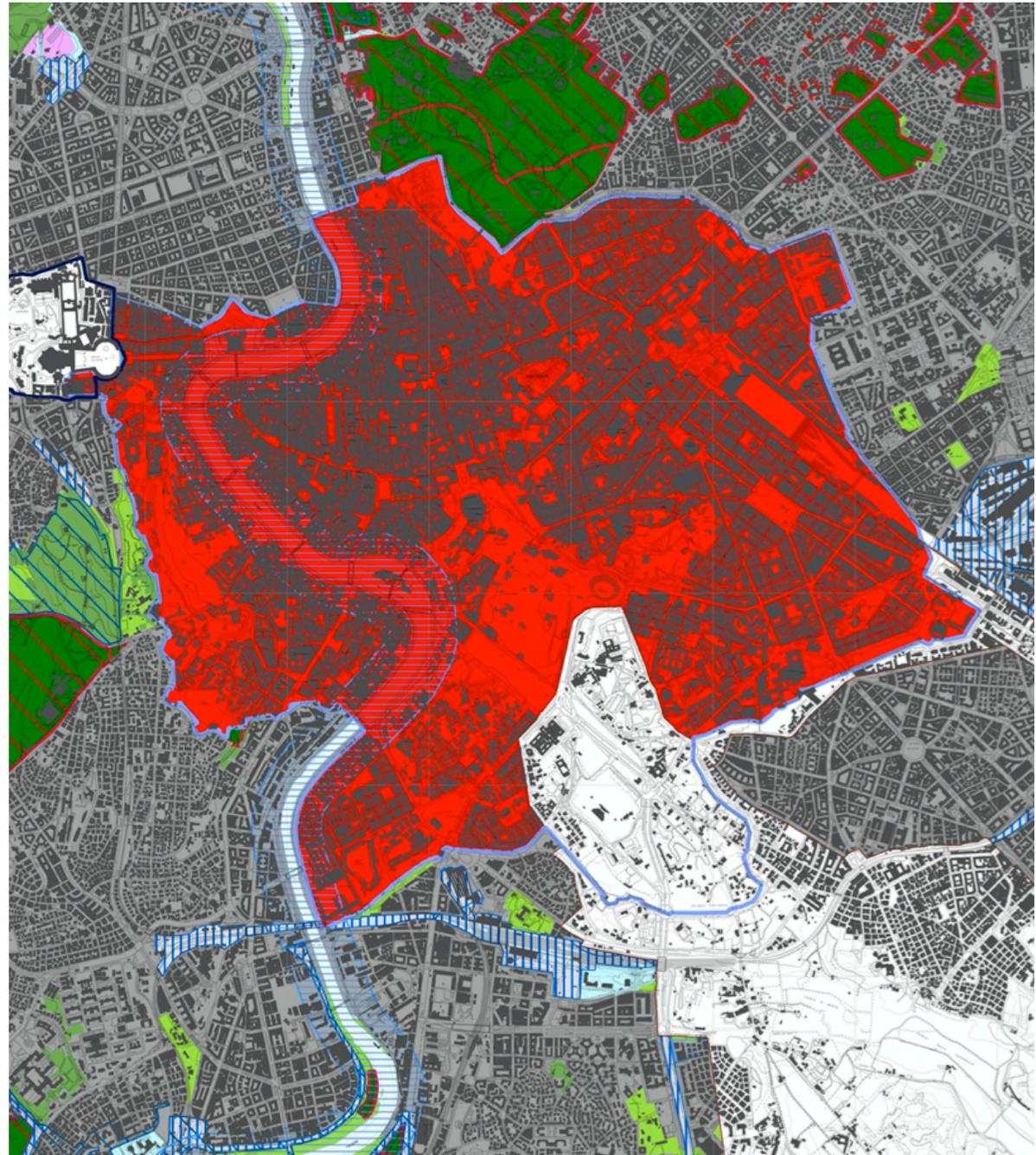


## **1.5** Paesaggio dei centri storici

Nel **2007** interviene il **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale** che rinvia al Sito Unesco

### **Esclude i 9 Centri Minori**

1. Cesano
2. Santa Maria di Galeria
3. Isola Farnese
4. Castel Giubileo
5. Lunghezza
6. San Vittorino
7. Castel di Guido
8. Ostia Antica
9. Castel Fusano



Art 43 ***Gli insediamenti urbani storici*** comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.

***Sono definiti*** insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001.

***La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato***

*unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione interna all'abitato di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto di cui al successivo comma 4.*

## *Il Prg - Obiettivi*

- a) la **conservazione** dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- b) la **preservazione della destinazione residenziale prevalente**, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
- c) l'**integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti** per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- d) il **trasferimento delle sedi direzionali**, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
- e) il **restauro dei complessi e degli edifici speciali** con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;
- f) la **tutela e valorizzazione** dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);

g) la **manutenzione e il recupero degli spazi aperti** esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;

h) la **riqualificazione degli edifici e delle aree degradate**, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

## *Il Prg - Disciplina*

La **Città storica** è articolata in

**10 tipi di Tessuto**

**5 tipi di Complessi Speciali**

**6 tipi di Spazi aperti**

**4 tipi di Ambiti di valorizzazione.**

In totale **24** diverse classificazioni e **19 articoli di Norme attuative.**

## TESSUTI

T1-Tessuti di origine medievale;

T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;

T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;

T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;

T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;

T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;

T9-Edifici isolati;

T10-Nuclei storici isolati.

## **EDIFICI E COMPLESSI SPECIALI**

CAM-Centro archeologico monumentale;

C1-Capisaldi architettonici e urbani;

C2-Ville storiche;

C3-Grandi attrezzature e impianti post-unitari;

C4-Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale.

## **SPAZI APERTI DELLA CITTÀ STORICA**

- b) Spazi verdi conformati dal costruito:
- c) Verde di arredo:
- d) Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero:
- e) Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica:
- f) Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale:

## **AMBITI DI VALORIZZAZIONE DELLA CITTÀ STORICA**

- a) Ambiti di valorizzazione di tipo A,
- b) Ambiti di valorizzazione di tipo B,
- c) Ambiti di valorizzazione di tipo C,
- d) Ambito di valorizzazione di tipo D,

## **Su tutti gli edifici**

sono sempre consentiti gli interventi di **recupero**

- **Manutenzione Ordinaria,**
- **Manutenzione Straordinaria,**
- **Risanamento Conservativo,**

**E chi vuole fare qualcosa di più ?**

**Articolo 16 - “Carta per la qualità”, ... sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare.**

Altre 7 categorie con altre diverse tipologie:

- a) morfologie degli **impianti urbani**;
- b) elementi degli **spazi aperti**;
- c) edifici con tipologia **edilizia speciale**;
- d) edifici e **complessi edilizi moderni**;
- e) **preesistenze archeologico** monumentali;
- f) **deposito archeologico** e naturale nel sottosuolo;
- g) **locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.**

*“La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella delle componenti di PRG nelle quali tali elementi ricadono, nel rispetto di quanto previsto nella Parte seconda e nella Parte terza dell’elaborato G2. “Guida per la qualità degli interventi”.*

111 pagine 111 in formato doppio



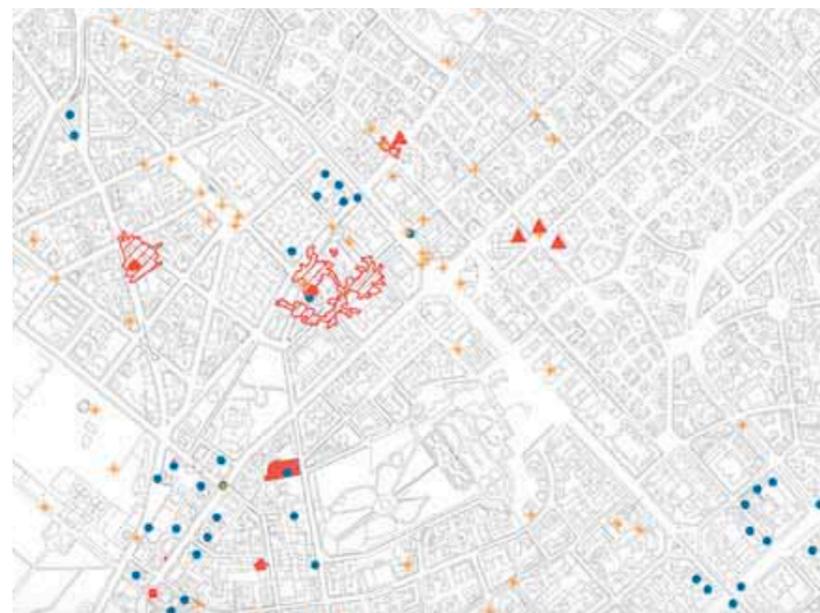
## Gli elementi

Elaborato **G1 a** - Morfologie degli impianti urbani



Elaborato G1 b - Edifici con tipologia edilizia speciale

Elaborato **G1 c**-Preesistenze archeologiche



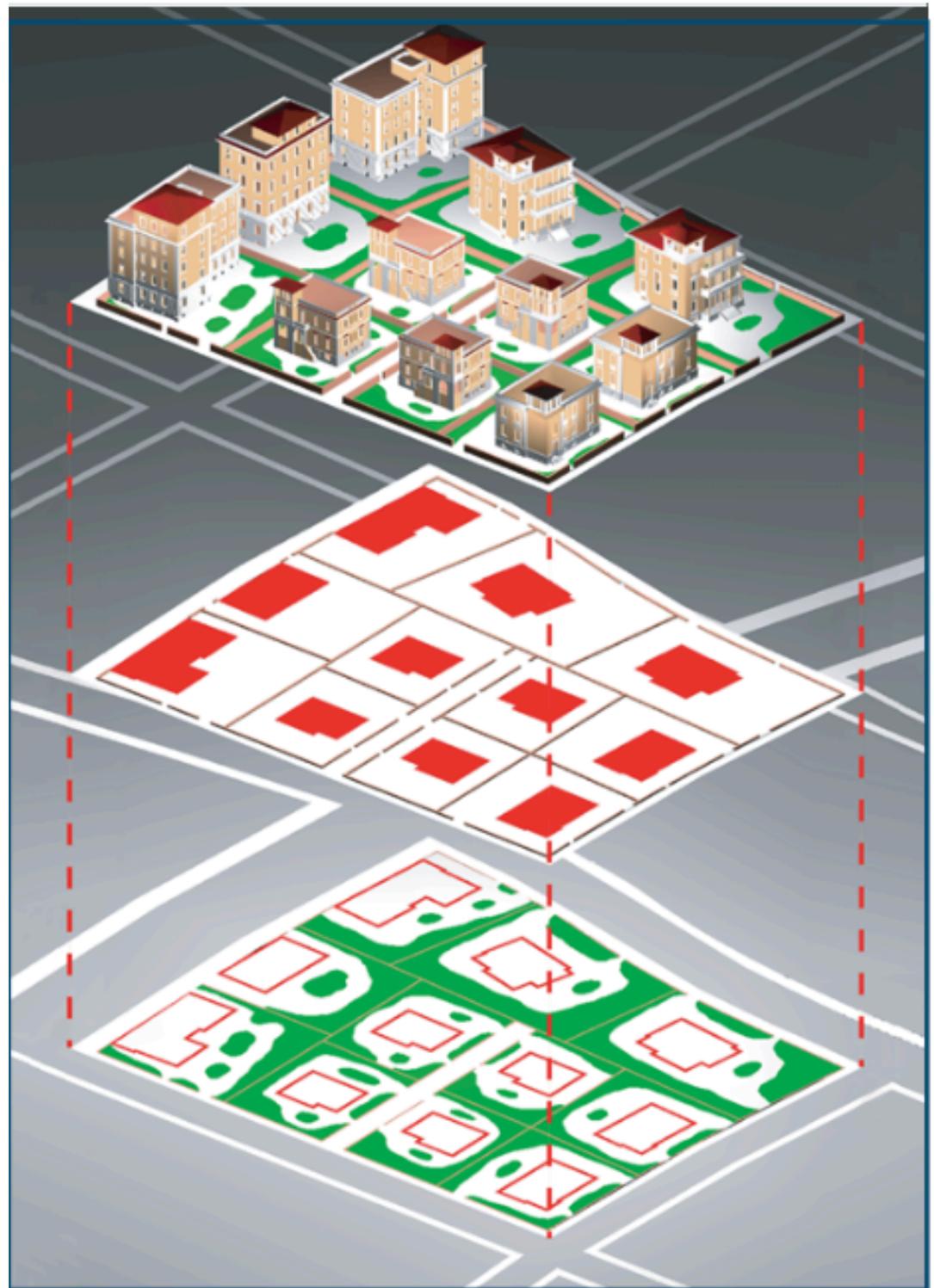
Guida per la qualità:

**T5-** Tessuti di espansione

otto-novecentesca a

lottizzazione edilizia

puntiforme:



## **G2. “Guida per la qualità degli interventi”**

- *come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.*

### *OBIETTIVI DEL RECUPERO*

*Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali (art. 24 c. 2*

, ai seguenti **obiettivi specifici**:

a) *la conservazione dei caratteri peculiari del tessuto;*

b) *la valorizzazione e riqualificazione delle sistemazioni delle aree di pertinenza attraverso la conservazione a verde degli spazi privati, delle recinzioni e delle partizioni di confine dei lotti o, nel caso di originari progetti unitari, del disegno degli spazi aperti di pertinenza dell'isolato;*

c) *la ristrutturazione o sostituzione degli edifici con tipologia edilizia*

***incongrua*** *col tessuto, caratterizzati da un'altezza eccessiva o da una*

*disposizione planimetrica in contrasto con le regole di impianto urbano e con*

*i passaggi pedonali originari, attraverso una diversa e più adeguata configurazione planovolumetrica;*

*d) la ricollocazione e riconfigurazione morfologica dei corpi di fabbrica **accessori** che non costituiscano parte organica dell'impianto originario e che hanno occupato gli spazi aperti interni, attraverso **demolizione e ricostruzione** secondo criteri organici e compatibili con i caratteri tipomorfologici e architettonici e sistemazione dell'area di sedime preesistente secondo i criteri definiti nel precedente punto b.*

*•quali sono le condizioni per l'accesso alle categorie d'intervento ammesse.*

CATEGORIE D'INTERVENTO

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, ..., **sono ammessi gli interventi di categoria Ristrutturazione Edilizia 1 (finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione) Demolizione e Ricostruzione 2 (senza aumento di volume finalizzata al al miglioramento della qualità architettonica),**

*Dovunque e comunque ?*

Neppure per sogno !

Valgono le seguenti **prescrizioni particolari:**

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento

delle unità immobiliari è ammessa **senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;**

b) per gli interventi di categoria **RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.**

## Villini plurifamiliari:

# Indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili

### 9d\_1 Villini plurifamiliari:

requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

#### Requisiti strutturanti

Il villino in città, introdotto alla fine dell'Ottocento come modello di residenza unifamiliare signorile non segue dei criteri tipologici codificati. Nasce come costruzione ad incarico diretto, da una committenza privata la cui grandezza è variabile in funzione dell'ampiezza del lotto e del grado di rappresentanza.

L'edificio costruito a volte su filo stradale, a volte arretrato si articola nella sua originaria distribuzione su due o tre piani; piano seminterrato per i servizi, piano terra rialzato per le zone di rappresentanza, primo piano per la zona notte. L'impianto e la morfologia del lotto e della casa si basano su due modelli principali, la villa e il palazzo.

Nel modello basato sulla villa, l'edificio si presenta come una costruzione articolata molto varia in cui singoli elementi di stile, tecniche costruttive e decorazioni sono liberamente combinate. In dimensioni più contenute si può presentare anche in forma di edificio bifamiliare con una suddivisione verticale.

Il modello basato sul palazzo si configura come un edificio più compatto con prospetto gerarchizzato da zoccoli bugnati, marcapiani, finestre con timpani, cornicioni.

Nella variante plurifamiliare il villino basato sul modello del palazzo riprende da quest'ultimo la suddivisione orizzontale: l'abitazione del proprietario comprende i piani legati al giardino, mentre il secondo ed eventuale terzo piano sono costruiti come appartamenti da dare in affitto, distribuiti da una scala autonoma.

#### Indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili

Conservazione dei caratteri strutturanti di cui sopra.

Mantenimento delle caratteristiche unitarie sia d'impianto, che architettoniche in presenza d'interventi unitari.

Mantenimento delle tecniche costruttive e dei materiali utilizzati.

Ripristino delle lavorazioni artigianali caratteristiche del periodo, decorazioni, vetrate, mosaici affreschi, stucchi, elementi decorativi in pietra e in ferro.

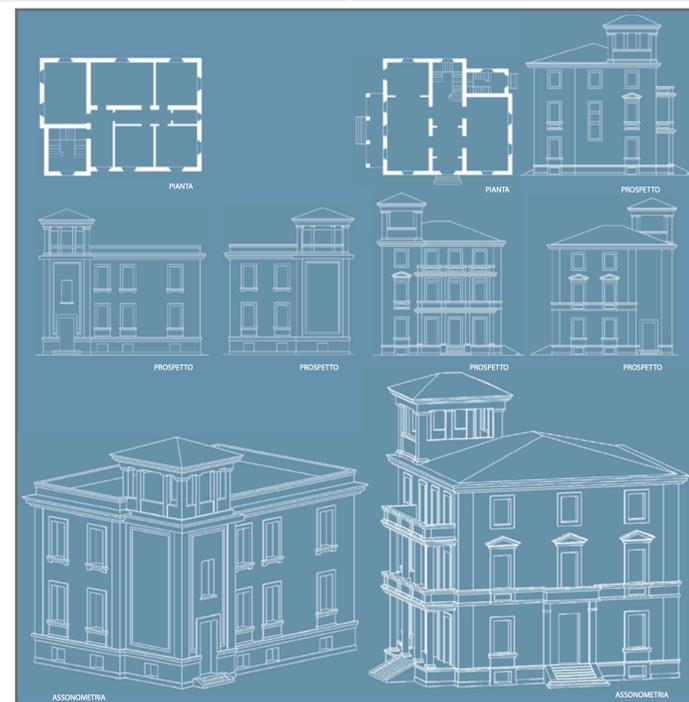
Mantenimento delle gerarchie tra le cellule e tra i piani, dell'articolazione planovolumetrica originaria delle parti di rappresentanza, delle doppie altezze, del rapporto del piano rialzato con il giardino e dei vani scala nelle posizioni esistenti.

Mantenimento e/o riordino dei prospetti e degli spazi aperti.

Studio per un riordino, ricucitura o ricollocazione dei volumi di superfazione o sopraelevazione tramite una maggiore lettura dei caratteri tipomorfologici alterati.

Ripristino della permeabilità del suolo e piantumazione delle aree previste a giardino.

Mantenimento e ripristino delle recinzioni, cancellate.



Conservazione dei caratteri strutturanti di cui sopra.

**Mantenimento** delle caratteristiche unitarie sia d'impianto, che architettoniche in presenza d'interventi unitari.

**Mantenimento** delle tecniche costruttive e dei materiali utilizzati. Ripristino delle lavorazioni artigianali caratteristiche del periodo, decorazioni, vetrate, mosaici affreschi, stucchi, elementi decorativi in pietra e in ferro.

**Mantenimento** delle gerarchie tra le cellule e tra i piani, dell'articolazione planovolumetrica originaria delle parti di rappresentanza, delle doppie altezze, del rapporto del piano rialzato con il giardino e dei vani scala nelle posizioni esistenti. Mantenimento e/o riordino dei prospetti e degli spazi aperti.

Studio per un riordino, ricucitura o ricollocazione dei volumi di superfetazione o sopraelevazione tramite una maggiore lettura dei caratteri tipomorfologici alterati.

**Ripristino** della permeabilità del suolo e piantumazione delle aree previste a giardino.

**Mantenimento** e ripristino delle recinzioni, cancellate.

In conclusione

**Se gli elementi inseriti** nella Carta per la qualità **sono tutelati per legge**,  
l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui  
al comma 5, è subordinata al **parere favorevole delle Soprintendenze** statali  
competenti o della Regione,.

**Se gli elementi** inseriti nella Carta per la qualità **non sono tutelati per legge**,  
l'approvazione dei relativi progetti o di quel- li soggetti alle prescrizioni di  
cui al comma 5, è subordinata al **parere favorevole della Sovrintendenza**  
**comunale**,

## Destinazioni d'uso

a) sono **escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq,**

le destinazioni Agricole e i Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni Pubblici esercizi, Piccole strutture di vendita, Artigianato, Artigianato produttivo, di servizio, sono ammesse solo per i locali al piano terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada.

## 2021 Piazza Sant'Agostino-Trova le differenze

*(Foto di Anna Maria Bianchi)*



*Grazie per l'attenzione*  
*maurizio.geusa@icloud.com*  
*339 8019102*